

破解楼宇更新四大核心问题,拱墅区长庆街道进行开创式探索 东清大厦:杭州老旧高层有机更新第一楼

詹丽华 成芷馨 何婕妤

今年1月17日,英特医药健康·综合旗舰体在东清大厦开业,这里将开设浙江首家无陈列式药房,并打造一站式服务的医药健康综合旗舰体。同天开业的还有英特集团旗下首家茱萸医美机构。

在不到3个月时间里,东清大厦已先后吸引包括凤栖谷、英特药业、京东大药房等多家医药相关企业进驻,后续仍有企业陆续签约进驻。

不仅仅是外立面更新,从建筑安全、小区环境到产业布局,位于杭州庆春路上的东清大厦在“隐退”一年之后,与杭州人记忆中的样子相比宛若新生。

“我们从消防隐患整治入手,对东清大厦进行了综合改造,探索了一条破解老旧高层楼宇安全隐患整治难题,实现产业转型升级发展的路子。”杭州市拱墅区长庆街道主要负责人感慨,终于完成了这件一直想做的事情,“安全隐患消除了,居住环境提升了,居民们可以过个安心年。”

作为杭州首个完成高层老旧楼宇系统改造和有机更新的项目,拱墅区长庆街道如何化被动应对为主动作为,让近30年“高龄”的东清大厦完成蝶变,焕发新机?



东清大厦综合整治提升后外景

责任之重:守住消防安全底线

东清大厦共分为A、B、C、D、E座5幢,楼幢之间有裙房相连,其中A、E座为高层商务大厦,B、C、D座1—4层为大厦商务裙房,5楼以上为高层住宅。1994年东清大厦开工建设,1996年投入使用,房龄超过27年,是杭州最早的高层建筑之一。

冰冻三尺非一日之寒。

东清大厦多年积累下的“痼疾”,除了房龄高、设施旧、修缮贵、施工难等旧改建筑的共性问题,还有墙体内部的隐患,比如水管老化锈蚀、水压不足,更有历史遗留问题,比如设计之初就未设置消防登高面及救援窗口等。

面对这些“痼疾”,近年来,杭州市拱墅区长庆街道每年都在消防等专业部门的指导下处于不间断巡查、不间断发现、不间断修整的工作循环中,要彻底根除,需要一场全面系统性的更新。

“我们向杭州消防救援支队申请从全市抽调了10余名业务骨干对东清大厦进行了逐幢、逐层、逐项包干清查,共梳理出111处消防隐患。”杭州市拱墅区消防救援大队主要负责人一边说,一边打开一张画满红线的建筑内部结构图,“这些红线标注的消防通道,原本都被经营户违规占用,有些甚至被当成室内面积使用。”

像东清大厦这样的老旧高层又涉及多产权商业的建筑,用途和使用功能广泛,投

入使用超过27年,在很多业主、经营户手上几经轮转。“如果没有这场全面系统排摸,很多问题难以发现。”长庆街道相关负责人坦言,正是因为排查到位,东清大厦的综合整治才能真正找准症结、整改到位。

掌握了东清大厦消防隐患的底数,一场由拱墅区委、区政府牵头,会同消防、住建、公安、执法、市场监管等职能部门以及街道、社区、物业、专业检测机构等多方参与的“清底”行动迅速展开。



改造后的大厦消防水管

筹措之困:整治资金从哪里来

综合整治提升的方向明确了,依据有了,项目预算也出来了,新的问题摆在整治专班面前——钱从哪里来?

按责任划分,业主是第一责任人,整改资金应由全体业主筹集。鉴于该项目资金过于庞大,整治专班召开多次“红茶议事会”“三和楼事会”,通过民主协商的方式,与开发商、商业和居民业主等多个利益方多轮商谈,秉着求同存异、共赴利好的协商原则,达成共识,最终形成了“四个出一点”的方式:即业主“筹集一点”、开发商“分担一点”、经营主体“出资一点”,并结合旧改项目“解决一点”,形成整改资金池,确保综合整治顺利推进。

由于商业面积占东清大厦的60%以上,整治专班开始走访商业部分的产权单位,一起来解决问题,把“事”办成。

在协商经营主体、居民业主出资的过程中,作为全国首个楼道党支部诞生地的王马社区,第一时间组织党员骨干、楼道长、网格员进楼入户,上门征求全体业主意见建议,通过物业维修基金筹集、经营主体、居民业主也承担了部分公共区域的改造资金。

与此同时杭州市启动第二轮老旧小区改造,将东清大厦住宅部分的面积纳入了改造序列,这样又解决了部分资金。

据初步统计,目前杭州市在2000年前

交付的高层楼宇约190幢,普遍存在消防设施老旧、安全隐患多、系统改造难等问题。

东清大厦“四个出一点”方案的最终落实,探索了“政府引导、业主主体、压实责任、多方筹集”的多元资金筹措机制,改变了以往“政府着急、业主甩手”的被动局面,也为今后高层建筑改造提供了资金来源的典范样本。

2023年8月15日,对东清大厦来说,是一个“里程碑”式的日子,消防整改顺利完成。东清大厦成为杭州“第一个”样板——全市第一个根据《杭州市既有建筑消防技术导则(试行)》开展消防设施改造,并完成整治的老旧高层楼宇。



东清商务社区腊八节为楼宇企业员工送粥



东清商务社区公共空间一角

发展之路:产业往哪里去

与综合整治提升同步被提上议事日程的,是如何实现东清大厦未来高质量发展。“最近3年东清大厦的税收峰值不到400万元,商业空置率居高不下,部分楼层租金极低。楼均产值与它的区域位置、经营面积严重不匹配。”长庆街道相关负责人坦言,当税收数据摆在整治专班面前时,大家甚至一度怀疑统计出错了。

在全面排摸东清大厦现状的过程中,解决之法也逐渐清晰。东清大厦周围居民小区密布,且以东清大厦为圆心,浙大一院就在正对门,浙大二院、省中医院、邵逸夫、省妇保等各大三甲医院均在直线距离1—3公里内,区位优势非常适合医疗健康产业的发展——全新的“庆春之心”生命健康产业园也由此展开布局。

杭州凤凰谷创业投资公司加入项目运营,根据产业发展意向名单与街道一起密集走访企业,邀请意向企业到东清大厦实地探勘。原庆春电影大世界二楼最先完成“换装”,整层打造“庆春之心”生命健康产业园体验中心,为楼宇企业提供共享办公、会议室、路演厅、一站式服务中心等配套服务。“我们会聚集一批院外补充医疗机构,还会引入一些前沿的医学技术体验,为周边居民做医疗普惠。”凤栖谷系列园区相关负责人表示,希望用3年左右的时间把“庆春之心”打造成高能级高质量的产业园。

“东清大厦初建成时,是杭州标志性的商住两用楼宇,E座整栋是商务楼,曾经也是亿元楼。”拱墅区委、区政府相关负责人表示,希望更新迭代后的东清大厦能进一步提高楼均效益。

栽好梧桐树,引得凤凰来。今年1月17日,英特医药健康·综合旗舰体在东清大厦开业,开设浙江首家无陈列式药房。不同于传统超市型药房模式,无陈列式药房的药品陈列货架不对外展示,患者取药通过全自动发药机实现,代替了传统的店员手动找药。最早高层楼宇,遇到最新数字化服务模式,也成为“庆春之心”的一大亮点。

英特集团旗下怡年药房旗舰店、怡兴综合门诊部、茱萸医疗美容、京东大药房杭州连锁公司、友华普惠眼科医院……这些医疗相关产业纷纷入驻东清大厦,不仅满足周边居民的健康需求,也能放大产业集聚效应,实现协同发展。

落子与产业布局高度吻合,为打造“庆春之心”生命健康产业园奠定了基础,长庆街道开始向楼宇企业“亩均税收”倍增计划稳步前进。

综合整治绝不是终点。东清大厦迎来旧楼蝶变的同时,长效治理也提上日程,立足于为周边楼宇企业服务的东清商务社区也已经实体化办公,社区综合服务中心就嵌入在楼宇内部,“像服务居民一样服务企业”。

红色引擎再深化,蝶变长庆再出发。将近30岁“高龄”的东清大厦正在开始其“二次创业”高质量发展新征程。

(本版图片由拱墅区长庆街道提供)

法治之基:行事之前先梳理责权利

整改要顺利推进,还必须解决一个基本的原则问题——有法可依的“法”从何而来,有法可依的“依据”又在哪里?

“东清大厦消防整改若完全按照现行防火规范要求难度和代价都是巨大的,有些甚至无法实施。”杭州市拱墅区消防救援大队主要负责人直言,东清大厦建成年代较早,当时的相关法律法规不够健全,系统改造需要科学的方案,不仅要考虑改造的效果,还要考虑改造的可行性和可持续性。

与此同时,整改方案也需要充分考虑业主的意见和需求。老旧建筑消防隐患整改如何做到避免大拆大建,又能达到整改效果?这个问题困扰了专班很久,整改工作一度陷入停滞。

在多次的专班讨论中,一个确保合规性又兼具可行性的整改思路逐渐明晰:隐患整改结合既有建筑改造,开展综合整治提升。

在保持东清大厦建筑主体结构不变的情况下,根据《杭州市既有建筑消防技术导则(试行)》开展消防设施改造。同时,对大楼安全疏散、登高场地、消防安全管理等隐患落实整改,提升大厦安全等级和疏散能力。

同步推进的,还有专业律师团队对项目所涉及领域的法律法规进行系统性梳理。整治专班在复盘项目时,梳理汇编全过程中所依据的各项法律规定,其中仅关于“消防设施维修经费”事宜就汇总了6大类12条28款相关法律法规。

整治成效也十分显著。通过消防、住建、执法、公安、市场监管等多部门联合执法,按照房产证红线范围,共还原被侵占的980平方米公共区域(涉及商户19家),取缔存在安全隐患的经营户5家,清退胶囊旅馆、密室逃脱4家,拆除违法建筑36处,清除违规广告15块。



凤栖谷·庆春之心入驻东清大厦



英特医药健康综合旗舰体入驻东清大厦